

MAPAD ORPEA SAINT-JUST SAINT-RAMBERT

“Résidence Saint-Just”

DÉFINITION PHYSIQUE

- SITUATION :** La Résidence ORPEA "Saint-Just" se trouve à Saint-Just Saint-Rambert dans le département de la Loire (42) à une quinzaine de kilomètres de Saint-Etienne. Cette commune de 13 344 habitants compte plus de 300 commerçants et artisans, plus de 40 professionnels de la santé, 13 écoles, 2 collèges et plus de 100 associations sportives, culturelles et de loisirs.
- IMMEUBLE :** La résidence est implantée à l'entrée de Saint-Just, à proximité des commerces. Construite en 1985-86, elle comporte un sous-sol, un rez de chaussée bas, un rez de chaussée haut, 4 étages et des espaces verts. La résidence abrite 71 chambres simples d'une surface de 20 ou 30 m², 2 pièces jumelées de 35 m², 6 chambres jumelées de 46 à 51 m² et 2 appartements de type 2 de 46 m². Les chambres simples comprennent une pièce avec parfois un coin cuisine, une salle d'eau et la plupart, un jardin d'hiver. Les chambres et pièces jumelées comptent une entrée, deux pièces, une salle d'eau et souvent un jardin d'hiver. La plus grande possède également un coin salon. Les T2 sont composés d'une entrée, de 2 pièces, d'un coin cuisine, d'une salle d'eau et d'un jardin d'hiver. La résidence met à la disposition de ses occupants, en sus de l'espace d'accueil, un restaurant, 5 salons et un salon de coiffure.
- PRIX :** Les prix, hors frais de notaire et hypothèque, sont compris entre **49 263 € H.T** et **104 434 € H.T** selon la superficie des lots de copropriété.
- LIVRAISON :** En exploitation.



INTERVENANTS

- VENDEUR :** ORPEA
GESTIONNAIRE : ORPEA (Premier opérateur national MAPAD)
NOTAIRE : Maître Jean-Marc ALEXANDRE, notaire à Paris

DÉFINITION ÉCONOMIQUE

- Le Groupe ORPEA, coté au Second Marché d'Euronext Paris, est numéro 1 des MAPAD en France (74 résidences, 24 cliniques soit environ 9 306 lits et 5 500 salariés pour 192,3 M de C.A. et 10,6 M de chiffre d'affaires en 2003). La progression de l'activité d'ORPEA reste toujours aussi significative au cours du 1er trimestre 2004 avec une hausse de 20,8% du chiffre d'affaires à 53,7M €. Le groupe connaît un développement continu et poursuit un transfert partiel de foncier vers des investisseurs privés. Cette politique facilite la réalisation d'un plan soutenu de nouvelles créations et conforte l'indépendance de ce premier opérateur national.
- La notoriété, le savoir-faire, et la maîtrise de l'exploitation permettent une rentabilité de 6,20 % HT/HT du montant de l'investissement. Elle est garantie par un bail commercial ferme d'une première durée de 11 ans et 9 mois.
- Les travaux définis par l'article 606 du code civil et ceux éventuels de mise en conformité liés à une évolution future des normes sont contractuellement à la charge de l'exploitant.

DÉFINITION FISCALE

- Les ventes sont réalisées en "achevé".

A – Au regard de la TVA :

L'immeuble ayant plus de 5 ans, le bien acquis n'est pas soumis à TVA. Il n'y a donc pas de TVA à financer en sus du montant de l'investissement, hors TVA sur seuls frais d'acquisition. Les investisseurs doivent opter pour un régime les assujettissant de plein droit à la TVA en vue de sa récupération (régime simplifié d'imposition avec assujettissement à la TVA).

B – Au regard de l'impôt sur le revenu :

Acquisition en meublé (revenu BIC) : la pratique des amortissements différés permet de gommer en partie les revenus de l'opération ; 2 orientations possibles :

- a) Statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel = CA < 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération sont reportables sur les revenus de même nature : BIC non professionnels.
- b) Statut LMP (Loueur en Meublé Professionnel = CA > 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération sont reportables sur le revenu global.

L'AVIS DU COMITÉ DE RÉFÉRENCIEMENT

- La forte rentabilité (6,20 %) rend l'investissement Loueur en Meublé Non Professionnel – LMNP – très performant. Le statut LMP, pour sa part, est optimisé et s'ouvre à de nombreux investisseurs qui, hors de ce cadre, n'auraient pu y prétendre.
- L'établissement étant en exploitation, un investissement LMP permet une défiscalisation sur les revenus 2004.
- Un bail commercial sécurise l'investissement par sa durée, ses clauses et la solvabilité de l'exploitant.
- Il s'agit d'une rare opportunité pour assurer, en toute sécurité, une rente exceptionnelle grâce au rendement proposé.